

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

¿QUÉ HACE FALTA PARA INSCRIBIR SUCESIONES POR ESCRITURA? SOLO UNA DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL, O MAS BIEN QUIZÁ UNA ORDEN DE SERVICIO(*) (57)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

SUMARIO

1. Inscripción de actuaciones por vía judicial. 2. Muchas se inscriben por vía notarial. 3. Ventajas del sistema. 4. El sistema debe ser optativo. 5. ¿Choca con las normas vigentes? 6. ¿Conseguir una norma judicial? 7. ¿Una norma más bien registral? 8. Conclusión.

Hace tiempo que los notarios se devanan los sesos en la búsqueda de la prestación de un servicio importantísimo: la inscripción directa de las sucesiones y otros actuados judiciales, por medio de la escritura pública. Hasta ahora el único camino que parecía viable está cerrado. ¡Y en buena hora!

Así la XXV Jornada Notarial Bonaerense en el tema II llega a la conclusión de que la utilización del instituto del tracto abreviado, para inscribir la declaratoria, no resulta posible (considerando 8). Ello es lógico porque no se dan las hipótesis del art. 16, ley 17801.

¿Qué hacer entonces? Pues, buscar en otras leyes o disposiciones la posibilidad de hacerlo. Pero no en cualesquiera, aun cuando ello pudiera ayudar. En tratándose de inscripción, hay que recurrir a la norma específica, que es, a saber, la ley 17801 que instituye los registros de la propiedad para toda la República Argentina.

Su art. 3° dice: "Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscritos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:

- "a) estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;
- "b) tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
- "c) revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

practicable."

1. INSCRIPCIÓN DE ACTUACIONES POR VÍA JUDICIAL

¿Qué repercusión ha tenido el art. 3° en los tribunales donde se dictan "resoluciones judiciales"? Si buscamos en el Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal, acordado por las Cámaras Nacionales Civiles en pleno el 22 de octubre de 1976, nos topamos con los arts. 144 a 151.

¿Y de qué tratan dichos artículos? Pues de la inscripción de la declaratoria de herederos, del testamento por acto público y otros testamentos, de las sentencias en juicios de prescripción adquisitiva, de las hijuelas de cuenta particionaria, de otras inscripciones (adjudicación por disolución de sociedad conyugal, subasta pública, traba y levantamientos de embargos, inhibiciones, cancelaciones de hipotecas, cesiones, etcétera) y también de rectificación de inscripciones.

¿Cómo se inscriben estos actos? Según la misma normativa, por medio de testimonios y oficios judiciales con las fichas registrales, y de acuerdo con todos los detalles formales que establecen las mismas disposiciones. ¿Pero no es cierto que hay cantidad de esos actos que se inscriben también por medio de escritura notarial?

2. MUCHAS SE INSCRIBEN POR VÍA NOTARIAL

Si estudiamos punto por punto podemos observar que, en los casos que indican las normas, se inscriben por vía notarial:

a) Subasta pública, conforme con el art. 587 y 585, códigos procesales de la Capital y de la provincia de Buenos Aires. Sin embargo, de acuerdo con el art. 1184, podría serlo por oficio judicial, sin necesidad de la escritura.

b) Adjudicación de bienes por disolución de sociedad conyugal (art. 108, D. 2080/80, y orden de servicio 20/83, en Capital y DTR. 4/83, provincia de Buenos Aires); siendo así que, de acuerdo con otras normas, podría serlo por oficio judicial, sin necesidad de la escritura.

c) Con motivo de los actos que indican, las declaratorias, testamentos, hijuelas de cuenta particionaria, cesiones de derechos hereditarios, cancelaciones de hipotecas, rectificación de inscripciones (art. 16, ley 17801, art. 36 y 80/84, Dec. 2080/80, en Capital y Dec. ley 11643/63, art. 16, provincia de Buenos Aires); siendo así que, de acuerdo con otras normas, podría serlo por oficio judicial, sin necesidad de la escritura.

He terminado los tres incisos con el mismo estribillo: "Se inscribe por vía notarial, siendo así que, de acuerdo con otras normas, también puede hacerse por oficio judicial sin necesidad de escritura." No voy a argumentar demasiado. Simplemente reflexione el lector que si habiendo dos medios, se elige uno en particular, debe éste ofrecer ciertas ventajas.

Y uno se pregunta: ¿por qué no es posible inscribir directamente por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escritura todos los actos del último inciso? ¿Sería un despropósito que las sentencias en juicios de prescripción adquisitiva se inscribieran por medio de escritura, o que las trabas y levantamientos de embargos e inhibiciones, al menos estos últimos cuando están ligados con escrituras, pudieran inscribirse por su medio?

3. VENTAJAS DEL SISTEMA

¿Qué sentido tiene negarse a ver las grandes ventajas que reportaría el sistema? Veamos algunas:

a) Principio de concentración: Todos los aspectos conexos con la inscripción se concentran en un solo lugar: la notaría. En ella se tiene el expediente a la vista, se hace la relación del mismo, la confección de la escritura, de las fichas, el ingreso al registro de la propiedad. Son todos trámites de tipo administrativo que - según confesión de algunos abogados - les fastidian.

b) Principio de responsabilidad: Sin disminuir en nada la del juez ni la del abogado, el notariado ha asumido sobre sí cuantas responsabilidades dispersas se encuentran; así la civil, la fiscal, la disciplinaria, la penal y, últimamente, la del cuerpo por su integrante; inclusive pueden atacarse todas. Para el caso judicial están distribuidas.

c) Principio de registro, permanencia, archivo y custodia: No es necesario discurrir demasiado acerca del punto. También los protocolos se pueden extraviar, pero basta remitirse a la realidad para ver qué ocurre. Además, la misma jurisprudencia ha establecido que las transcripciones notariales suplen efectivamente la pérdida de los expedientes sirviendo para reconstruirlos.

d) Principio de legitimación: El especialista en estudio de títulos es el notario. Pues bien, nos encontramos aquí con una doble ventaja: 1) la relación no se limita a la transcripción de la declaratoria, sino a todos los antecedentes; 2) en caso de que se extraviara el expediente quedan las transcripciones fedatarias que bonifican un estudio de títulos.

e) Liberación de impuestos: No hay ningún notario que se ponga alegre y contento por haberse convertido en agente de percepción ni de información. ¡Siempre imaginé qué placer tremendo deben tener los jueces y los abogados al puntear, con las boletas en la mano, los informes de deuda por impuestos!

f) Ayuda efectiva: Todo este trabajo de contexto administrativo sale del tribunal; libera parte del tiempo de los jueces y de los empleados e igualmente el de los abogados y sus estudios; simultáneamente éstos descargan la parte engorrosa y detallista a la que están más acostumbrados los notarios, desde las épocas asiria y egipcia.

g) Reflexión final: No es crítica, sino sólo observación de la realidad. Desde que existe el tracto abreviado más de una declaratoria queda sin inscribir, a la espera de que se realice alguna trasmisión de las que permiten hacerlo por vía notarial, para evitar su realización por vía judicial.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

4. EL SISTEMA DEBE SER OPTATIVO

No creo que sea preciso abundar en más argumentos, porque como todos - jueces, abogados, notarios - estamos convencidos, sería mojar sobre llovido. Pero eso sí, es indudable que no todos piensan de la misma manera. Algunos juzgarán que traemos agua para nuestro molino, lo cual no tiene nada de extraño si se presta un servicio.

Por ello, el sistema que preconizo no debe ni remotamente ser obligatorio; como tampoco es obligatorio escriturar ni las actuaciones de subasta pública, ni inscribir por tracto abreviado declaratorias, testamentos, adjudicaciones de cuenta particionarias en sucesorios o en divorcios, etcétera.

Debe respetarse un sistema libre por medio de la opción que se deje a quien tenga que intervenir. Pienso no equivocarme si estimo que la mayoría de los jueces va a estar de acuerdo con mi propuesta

En cuanto a los abogados, siempre debe quedarles expedito el doble camino: a) inscribir por oficio judicial; b) por instrumento notarial.

No resulta un descubrimiento afirmar que la libertad en los procedimientos de este tipo - que son de la llamada jurisdicción voluntaria - responden más al deseo del interesado que, en definitiva, es aquél cuyas conveniencias deben tenerse en cuenta al máximo, porque muchos caminos conducen a Roma.

En consecuencia, la opción por un servicio determinado - como puede ser éste de inscribir la declaratoria, las sentencias de posesión, etc. por oficio judicial o instrumento notarial - estará de acuerdo con la eficacia, seguridad, rapidez y economía, resultado de mayor funcionalidad por los medios utilizados y por la especialización.

5. ¿CHOCA CON LAS NORMAS VIGENTES?

¿Repugna lo propuesto a algún principio legal? ¿Está en contra o fuera de alguna norma? Entiendo que no. Comprobémoslo.

No avanza sobre la ley registral. Al contrario, toda la argumentación ha sido fundada en su art. 3º, que admite como documentos portantes no sólo a las resoluciones judiciales o administrativas, sino también a las escrituras notariales. No choca con el art. 16, porque no se trata de casos de tracto abreviado, aun cuando dicho artículo también da argumentos válidos para la propuesta.

No choca contra ninguna norma registral de la provincia de Buenos Aires (a las demás no me refiero, porque no he buscado antecedentes que, por otro lado, son similares). A la inversa, la apertura de la DTR 14/83 - alabada por el editorial de esta Revista, N° 797 - sería ya innecesaria, porque lo que aquí se propone es una línea recta, en vez de la ondulante que allí se habría gestado.

Por último, en la Capital Federal creo que tampoco habría inconvenientes. En efecto, nos encontramos en el caso con dos caminos posibles, de los cuales pienso que uno sería más arduo que el otro, pero el discurso quizá

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

llegue a mostrar que no es así, ya que ambos son conducentes al mismo fin y ya se aplican.

6. ¿CONSEGUIR UNA NORMA JUDICIAL?

Se trataría posiblemente de ampliar el art. 144 del reglamento del 22 de octubre de 1976 que ahora dice: "Declaratoria de herederos. A los fines de su inscripción en el registro de la propiedad, la secretaría actuaria expedirá testimonio de la declaratoria. Dicho testimonio deberá ser acompañado de la minuta universal."

Simplificando el texto, bastaría ampliarlo así: "Art. 144: Declaratoria de herederos. Su inscripción en el registro de la propiedad podrá hacerse con su testimonio expedido por la secretaría actuaria, o por escritura pública redactada por el notario que indiquen los interesados." El resto son indicaciones de procedimiento.

¡Pero discurremos con audacia! Si el juez ordena "ahora" que un notario inscriba la declaratoria, ¿habría alguna infracción al art. 144 actual? Pienso que no: a) no está prohibido ni negado; b) el tracto abreviado se realiza: 1) con conocimiento del juez, si así se estableció; 2) sin su conocimiento, porque basta que haya dictado orden de inscripción para que pueda realizarse el acto notarial, aun sin designación de notario.

En consecuencia, sería posible concluir que ni siquiera es conveniente ni necesario tocar para nada el art. 144 del Reglamento para la Justicia, porque ya - en la práctica ordinaria - se realizan inscripciones de declaratorias por vía notarial, sin que el juez precise conocer de dicha circunstancia.

7. ¿UNA NORMA MAS BIEN REGISTRAL?

No me considero especialista, pero pienso que ni siquiera es necesaria una disposición técnico registral. Me parece que bastaría una orden de servicio, ya que la práctica antes mentada y, sobre todo, la normativa existente permite concluir en forma positiva que es posible inscribir resoluciones judiciales por vía notarial.

En efecto, el art. 103, Dec. 2080/80 dice que cuando se modificare la titularidad por resolución judicial "los documentos respectivos" deberán contener ciertos autos. ¿Y cuáles son estos documentos? No sé si me equivoco, pero el único que menciona el art. 3°, ley 17801 es la escritura notarial. Pienso que "la resolución judicial" no es ningún documento portante, y que el legislador quiso decir más bien "oficio" o "testimonio", que sería el documento portante de la resolución.

En cuanto a que dichos documentos estén autorizados por "quien está facultado para hacerlo", ¿qué dificultad puede haber en que lo haga un notario, si el juez así lo establece? Y si esto se hiciera ahora, ¿podría el registrador rechazar una escritura que portara la declaratoria con todos sus antecedentes, incluyéndose la autorización judicial para inscribirla por medio del notario que se presenta?

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

¿Chocarí­a dicha norma registral u orden de servicio con las otras? Pienso que no. Si el registrador se limita a su propio campo, nadie puede sentirse invadido. Si la orden de servicio expresa que de acuerdo con el art. 3º, ley 17801 y el 103, Dec. 2080 serán inscritas las declaratorias, o posesiones, etc. cuyos documentos estén constituidos por oficio o testimonio judicial, o por escritura notarial, ¿en qué contradice esa normativa a la ley 17801?

8. CONCLUSIÓN

Estimo la viabilidad de la inscripción de las sucesiones, posesiones veinteñales, etc., directamente por vía notarial, bastando simplemente con una orden de servicio, o a lo sumo, con una disposición técnico registral, aunque no lo creo dados los adjuntos. Las ventajas son obvias y entiendo que para todos, inclusive para el registrador.

¿No será que, después de tanto pensar en el famoso tracto abreviado para inscribir declaratorias, etc., la atención se distrajo, habiendo tan numerosos, sanos y razonables argumentos que responden al plexo normativo, al contexto de la sociedad y a la misma justicia distributiva para alcanzar algo que al final beneficia a todos?

Termino. Quizá haya algún error en los argumentos, y razones en contra; pero no los he encontrado, si no hubiera puesto los contraargumentos. Inclusive debo expresar que como he seguido el discurso espontáneo - que no he procurado revisar críticamente - es probable que se encuentren fallas. A otros cabrá el destacarlas.

***EL SISTEMA REGISTRAL EN EL DERECHO COMERCIAL(*)*(58)**

EDUARDO ALFREDO SPOTURNO y JULIO RUBÉN LENCINA

SUMARIO

1. Antecedentes nacionales. 2. Antecedentes provinciales. 3. Órganos de competencia posible.

1. ANTECEDENTES NACIONALES

Sancionado el Cód. de Comercio en el año 1862, siguiendo al Código Español de 1829, desde el art. 34 se contempla la organización, competencia, funcionamiento y atribuciones del funcionario a cargo del Registro Público de Comercio.

En 1884 se independizan las funciones establecidas por el Código, encomendadas a la Secretaria a cargo del Registro, transfiriendo las mismas a un jefe o encargado de Registro; es decir que, pese a lo dispuesto en la referida norma, el Registro Público de Comercio adquiere vida independiente, constituyendo una repartición administrativa, dependiente de la Cámara de Apelaciones en lo Comercial, presidida por un jefe o director general.

En el año 1950, por ley 13198 - art. 74 - el Registro se desvincula del Poder